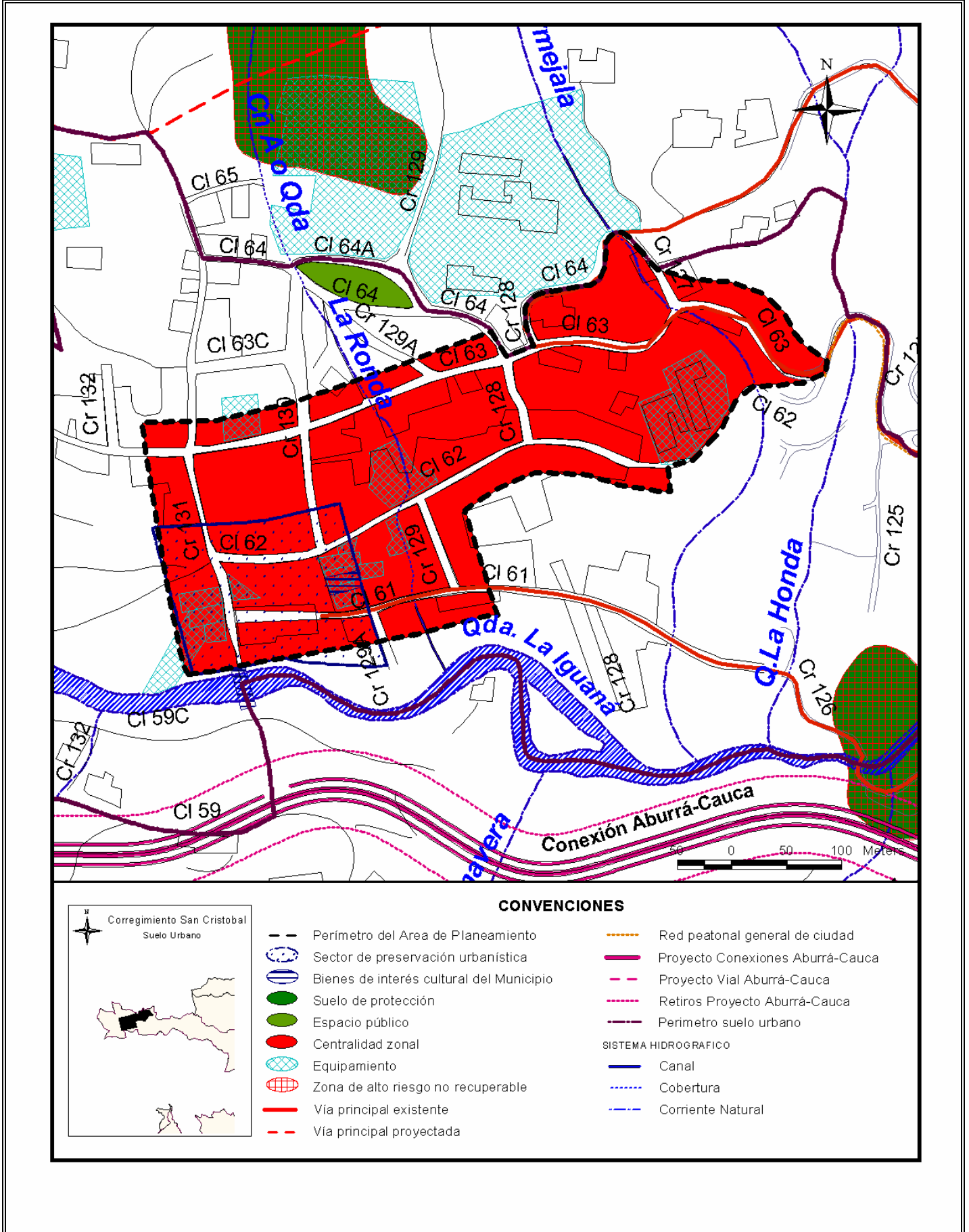




MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_CN2_45
Sectores: Centralidad de San Cristóbal.	Superficie: 11.26 Ha. Hoja No 1/3

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO



<p>Corregimiento San Cristóbal Suelo Urbano</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Perímetro del Área de Planeamiento --- Sector de preservación urbanística --- Bienes de interés cultural del Municipio --- Suelo de protección --- Espacio público --- Centralidad zonal --- Equipamiento --- Zona de alto riesgo no recuperable --- Vía principal existente --- Vía principal proyectada 	<ul style="list-style-type: none"> --- Red peatonal general de ciudad --- Proyecto Conexiones Aburrá-Cauca --- Proyecto Vial Aburrá-Cauca --- Retiros Proyecto Aburrá-Cauca --- Perímetro suelo urbano <p>SISTEMA HIDROGRAFICO</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Canal --- Cobertura --- Corriente Natural
---	---	--



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_CN2_45
Sectores: Centralidad de San Cristóbal.	Superficie: 11.26 Ha. Hoja No 2/3

NORMAS ESTRUCTURALES

<p>OBJETIVOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía. • Orientar el crecimiento de la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo. • Implementar un nuevo modelo de movilidad soportado en el metro y en un sistema complementario de mediana capacidad. • Contribuir desde el ordenamiento a la construcción de una ciudad equitativa y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa. 	<p>POLÍTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante. • Consolidar el sistema de centralidades como lugares de convocatoria ciudadana, incluyendo oferta de facilidades y servicios y actividades económicas en el ámbito del barrio. • Valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental de la ciudad. • Promover una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades. • Otorgar prioridad al mejoramiento de la infraestructura para la movilidad peatonal en la ciudad y articularla convenientemente al metro y al sistema de transporte público en general. • Racionalizar y desalentar la apropiación indebida del espacio público por estacionamiento de vehículos. • Generar, promover o apoyar procesos de participación en todos los procesos de formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial. • Implementar mecanismos de gestión urbanística que contribuyan a conciliar pacíficamente en la ciudad los diferentes intereses y conflictos de ordenamiento territorial.
---	---

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO

COMPONENTES ESTRUCTURALES DEL ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTES NATURALES:

Sistema Hidrográfico, Orográfico y Ecosistemas Estratégicos

Retiros a corrientes naturales de agua:
 Quebrada La Ronda: Retiro 10m, Entre cota 1855 y Quebrada La Iguaná.
 Quebrada La Bermejala: Retiro 10m, entre cota 1875 y 1855; retiro 15m, entre cota 1855 y 1847; retiro 10m, entre cota 1847 y 1840.
 Quebrada La Iguaná: Retiro 30m.
 Ver artículos 15 al 25, 90 al 98 y 109 del Acuerdo 62 de 1999.

COMPONENTES ARTIFICIALES:

Sistema Vial y de Transporte

Colectoras: Carretera al mar.
 Vía a San Javier La Loma.
 Red Peatonal General de Ciudad: Calle 63.
 Ver artículos 31 al 41, 104 y 122 del Acuerdo 62 de 1999.

Sistema de Centralidades

La intervención en esta zona, como parte del sistema de centralidades urbanas, está orientada a reforzar su oferta de equipamientos, espacio público y actividades económicas, configurando, a partir de un espacio público convocante y de alta calidad, un núcleo cultural de servicios y comercio, para satisfacer las demandas de la comunidad y el desarrollo de actividades productivas que brinden empleo a la población de la zona.
 Ver artículos 42, 43, 124 y 125 del Acuerdo 62 de 1999

Sistema de Equipamientos

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público, se definirá la política general y directrices de localización de los equipamientos en aspectos como la cobertura, accesibilidad y relación con otros servicios.
 Ver artículos 44 al 48 del Acuerdo 62 de 1999.

Sistemas de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, parques, plazas y zonas verdes.

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público, se definirá la política general de manejo del espacio público y se identificarán las propuestas puntuales de generación o recuperación en función de las necesidades prioritarias y de las oportunidades que ofrece la ciudad.
 Espacio público Parque de San Cristóbal.
 Ver artículos 13, 14, 48, 107 y 128 al 141 del Acuerdo 62 de 1999.

PATRIMONIO CULTURAL

Mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial, se revisarán las edificaciones y sectores de valor patrimonial localizados en el área de planeamiento para ser incorporados al listado de bienes de interés cultural de la ciudad.
 Una fracción del área de planeamiento se considera sector de interés patrimonial de preservación urbanística, se establece en consecuencia restricciones sobre las intervenciones en el espacio público, manteniendo las conexiones peatonales, la arborización existente, los retiros de antejardín y la relación volumétrica armónica con las edificaciones de valor patrimonial. Toda nueva edificación en el sector de preservación urbanística que conforma el marco del parque de San Cristóbal estará determinada por la altura que marca el comienzo de la torre de la Iglesia de San Cristóbal; esta altura será hasta de doce metros (12m) a partir del nivel existente de la vía.
 Se consideran bien de interés cultural del municipio:
 Iglesia de San Cristóbal: Calle 62 - 129-93. Puente colgante de San Cristóbal: Carrera 131 sobre la Quebrada la Iguaná.
 Ver artículos 49 al 56, 59 al 61 y 68 del Acuerdo 62 de 1999.

SERVICIOS PÚBLICOS

Proyecto a ejecutar para la construcción de las infraestructuras necesarias para el saneamiento de las quebradas La Bermejala y La Ronda.
 Programa de Saneamiento del Río Medellín (Aburrá), Cuenca de la Quebrada La Iguaná. Existen limitaciones en la prestación del servicio de acueducto por falta de capacidad en la planta de agua potable de San Cristóbal de las EPM.
 Ver artículos 91 y 142 al 147 del Acuerdo 62 de 1999.



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_CN2_45
Sectores: Centralidad de San Cristóbal.	Superficie: 11.26 Ha. Hoja No 3/3

NORMAS GENERALES

TRATAMIENTO : CONSOLIDACIÓN NIVEL 2

Consolidación de los sectores que presentan un proceso de desarrollo adecuado al Modelo de Ciudad, en los cuales sea posible el cumplimiento de los objetivos del Plan, a través de la reafirmación de los usos del suelo principales y los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos que presenta; así mismo, se propiciará la **generación** de dotación en infraestructura, espacio público y equipamientos, previendo el total cubrimiento de la nueva población. En este Nivel de Consolidación se deben **calificar y dotar** la infraestructura, espacio público y equipamientos insuficientes e inadecuados existentes y requeridos.

Ver artículo 155 del Acuerdo 62 de 1999.

CATEGORÍAS DE USO	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	
	Desarrollo sin Plan Parcial (Área Neta)	Desarrollo con Plan Parcial (Área Neta)
ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE CENTRALIDAD ZONAL Cuadro de asignación de usos: Actividad múltiple de cobertura zonal y corredores estructurantes. Ver artículos 163, 164 y 173 del Acuerdo 62 de 1999	Altura: 4 pisos I.O: 80% *(1)	Altura: 5 pisos I.O: 80%
		Ver artículos 5 y 7 del Acuerdo 23 de 2000.

Equipamiento – Servicio Institucional:

Escuela Nepomuceno Morales, Liceo San Cristóbal, Centro de Salud, Estación de Policía, Inspección Municipal de Policía No. 31, CERCA, Cementerio, IDEM Manuel José Cano, Escuela Presbítero Juan José Escobar, Casa de la Cultura, Templo de San Cristóbal.

NORMAS BÁSICAS

URBANIZACIÓN

Ver artículos 177 al 192 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar reglamentación adicional.

Áreas de cesión Pública** Ver artículos 22,23,24,26 y 27 del Acuerdo 23 de 2000.

Lote: M ² de suelo por cada 100m ² construidos. *(2)*(3)		Construcción de Equipamientos. *(3)
Lote menor de 2000 m ² : 4 m ² en cualquier uso	Lote mayor o igual a 2000 m ² : Residencial: 8 m ² con un mínimo del 20% del área neta. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del área neta.	Lote mayor o igual a 2000: 1 m ² por vivienda. 1% del área construida en otros usos.

Vías:

Colectoras: Calle 63, calle 62, carrera 131.

Ver artículos 113 al 120, 177, 178, 187 al 191, 197, 199, 203, 204, 207 y 216 del Acuerdo 62 de 1999

CONSTRUCCIÓN:

Ver artículos 193 al 204 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar reglamentación adicional.

PARÁMETROS DE DESARROLLO

- Recuperar el parque principal y convertirlo en un espacio de alta calidad y núcleo cultural, de servicios y comercio, que satisfaga las necesidades de la comunidad, revalorándolo como centro de convocatoria e identidad de la población del Corregimiento.
- Acondicionar las condiciones de la Red Peatonal General de Ciudad.
- Mejorar la oferta de equipamientos y actividades económicas para reforzar las funciones que desempeña como centralidad zonal y conectarla con su área de influencia y los centros de menor jerarquía.
- Vincular efectivamente la zona al sistema vial y de transporte de la ciudad.
- Generar una malla vial y peatonal que posibilite la comunicación interna con los diferentes sectores que conforman el corregimiento.
- Propiciar la permanencia de la vivienda como uso que mantiene la vitalidad de la centralidad y diversificar actividades.
- Mitigar los impactos producidos por la construcción de la conexión vial Aburrá –Cauca.
- Controlar la ocupación indebida de las vías con zonas de parqueo y estacionamiento de vehículos de carga y pasajeros.
- Desarrollar propuestas de depósitos de buses para el sector.

OBSERVACIONES

- Consultar proyectos viales vigentes
- Consultar norma específica de parqueo.

*(1) En vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que se desarrolle en lotes hasta de 300 m² y no sobrepase los 3 pisos de altura o hasta 4 pisos cuando la edificación se realiza por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas para patios y vacíos que para el efecto fijen las normas básicas y no el índice de ocupación del suelo.

*(2) En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hace proporcional a lo construido en cada uso

*(3) Para efectos de contabilizar las obligaciones, el área construida es la considerada al aplicar el índice de construcción.

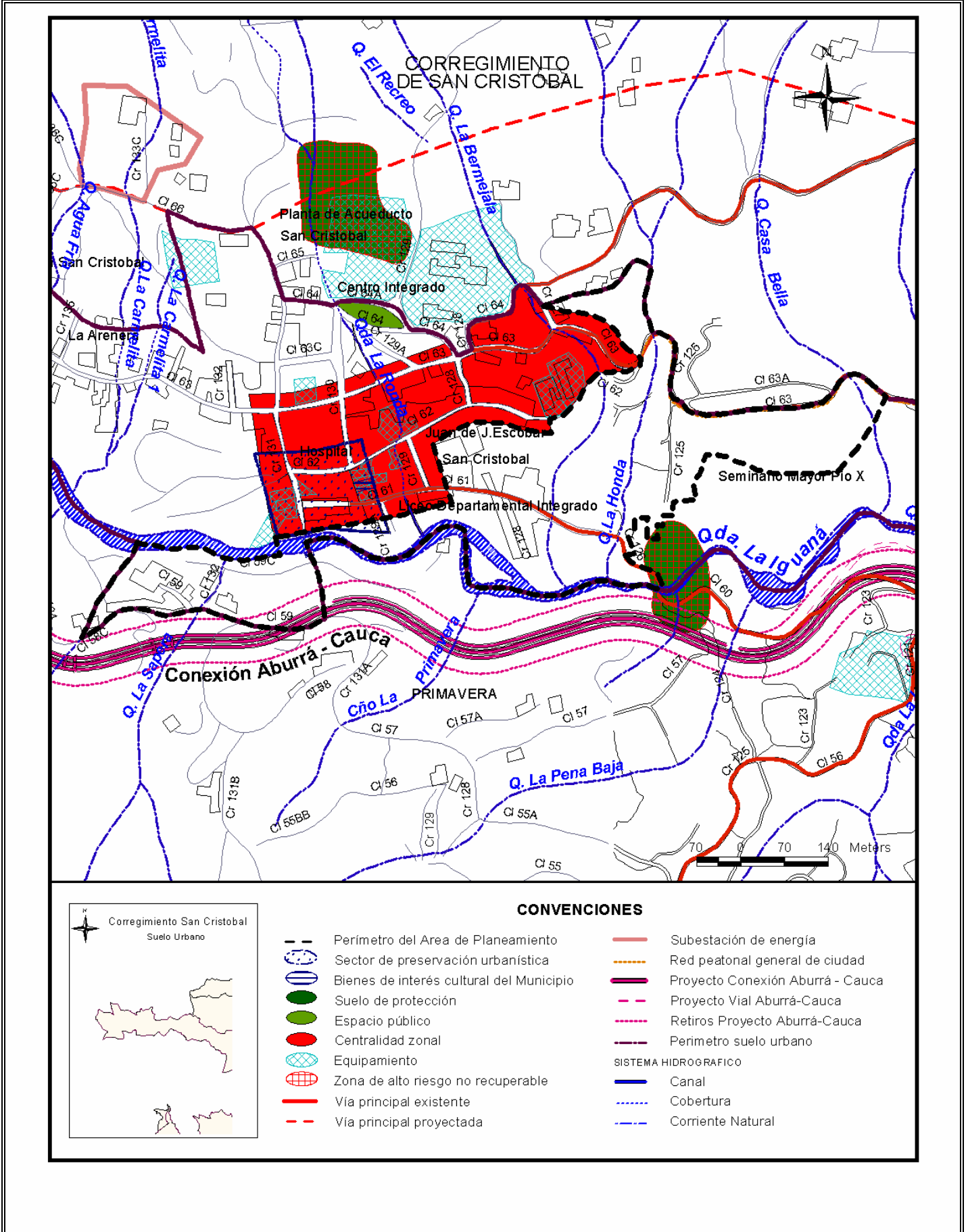
** En los desarrollos sin plan parcial, los metros cuadrados de suelo a ceder y la construcción de equipamiento, se paga en dinero.



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_CN3_21
Sectores: Playa Rica, parte de Caracol y El Poblado de Aná.	Superficie: 19.04 Ha. Hoja No 1/3

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO





MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_CN3_21
Sectores: Playa Rica, parte de Caracolí y El Poblado de Aná.	Superficie: 19.04 Ha. Hoja No 2/3

NORMAS ESTRUCTURALES

<p>OBJETIVOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público. • Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía. • Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, con visión y conciencia metropolitana. 	<p>POLÍTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural. • Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante. • Integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y los cerros tutelares, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público de la ciudad. • Revitalizar el barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias. • Favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato.
---	--

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO

COMPONENTES ESTRUCTURALES DEL ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTES NATURALES:

Sistema Hidrográfico, Orográfico y Ecosistemas Estratégicos

Retiros a corrientes naturales de agua:
 Quebrada El Potrero: Retiro 20m, entre cota 1845 y Quebrada La Iguaná.
 Quebrada La Sopera: Retiro 20m, entre cota 1840 y Quebrada La Iguaná.
 Quebrada La Bermejala: Retiro 20m, entre cota 1840 y Quebrada La Iguaná.
 Quebrada La Honda: Retiro 25m, entre cota 1860 y Quebrada La Iguaná.
 Quebrada La Ronda: Retiro 10m, en todo su recorrido.
 Quebrada Casa Bella: Retiro 25m, entre cotas 1825 y 1810.
 Quebrada La Iguaná: Retiro 30m en todo su recorrido.
 Se presenta una zona de alto riesgo no recuperable en la Parte baja de la Urbanización Caracolí.

Ver artículos 15 al 25, 90 al 98 y 109 del Acuerdo 62 de 1999.

COMPONENTES ARTIFICIALES:

Sistema Vial y de Transporte

Artería principal: Vía Conexión Aburrá – Cauca.
 Colectoras: Carretera al Mar
 Vía a San Javier La Loma.
 Red Peatonal General de Ciudad: Calle 63.

Ver artículos 31 al 41, 104 y 122 del Acuerdo 62 de 1999

Sistema de Equipamientos

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público, se definirá la política general y directrices de localización de los equipamientos en aspectos como la cobertura, accesibilidad y relación con otros servicios.

Ver artículos 44 al 48 del Acuerdo 62 de 1999.

Sistemas de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, parques, plazas y zonas verdes.

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio público, se definirá la política general de manejo del espacio público y se identificarán las propuestas puntuales de generación o recuperación en función de las necesidades prioritarias y de las oportunidades que ofrece la ciudad.

Ver artículos 13, 14, 48, 107 y 128 al 141 del Acuerdo 62 de 1999.

PATRIMONIO CULTURAL

Mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial, se revisarán las edificaciones y sectores de valor patrimonial localizados en el área de planeamiento para ser incorporados al listado de bienes de interés cultural de la ciudad y se verificará conjuntamente con CORANTIOQUIA, la existencia y valoración de los vestigios de caminos antiguos y evidencias antrópicas encontradas en el sector. Los caminos antiguos identificados y en estudio (por diversas entidades), deben ser conservados y mantenidos como espacio público, servidumbre de paso y elementos culturales, garantizando que todas las estructuras del camino queden en faja pública.

Una fracción del área de planeamiento se considera sector de interés patrimonial de preservación urbanística, se establece en consecuencia restricciones sobre las intervenciones en el espacio público, manteniendo las conexiones peatonales, la arborización existente, los retiros de antejardín y la relación volumétrica armónica con las edificaciones de valor patrimonial.

Se consideran bien de interés cultural del municipio: Puente colgante de San Cristóbal Carrera 131 sobre la Quebrada la Iguaná.

Ver artículos 49 al 56, 59 al 61 y 68 del Acuerdo 62 de 1999.

SERVICIOS PUBLICOS

Proyecto de construcción de las infraestructuras necesarias para el saneamiento de la quebrada La Iguaná y sus quebradas afluentes. EPM.
 Deficiencia en la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado.

Ver artículos 91 y 142 al 147 del Acuerdo 62 de 1999.



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_CN3_21
Sectores: Playa Rica, parte de Caracolí y El Poblado de Aná.	Superficie: 19.04 Ha. Hoja No 3/3

NORMAS GENERALES

TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN NIVEL 3

Consolidación de los sectores que presentan un proceso de desarrollo adecuado al Modelo de Ciudad, en los cuales sea posible el cumplimiento de los objetivos del Plan, a través de la reafirmación de los usos del suelo principales y los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos que presentan; así mismo, se propiciará la **generación** de dotación en infraestructura, espacio público y equipamientos, previendo el total cubrimiento de la nueva población. En este Nivel de Consolidación se deben **suplir las altas deficiencias** de espacio público, equipamiento e infraestructura de estos sectores.

Ver artículo 155 del Acuerdo 62 de 1999.

CATEGORÍAS DE USO	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	
	Desarrollo sin Plan Parcial (Área Neta)	Desarrollo con Plan Parcial (Área Neta)
RESIDENCIAL Cuadro de Asignación de Usos: Residencial.	Lote menor o igual a 2000m ² Altura: 4 pisos I.O.: 60% *(1)	Lote Mayor a 2000 m ² Densidad: 80 viv/Ha I.C: 0.3 máximo en usos diferentes a vivienda. I.O: 60%
Ver artículos 163,166 y 173 del Acuerdo 62 de 1999.		Densidad: 100 viv/Ha. *(2) I.C: 0.3 máximo en usos diferentes a vivienda. I.O: 60%
		Ver artículos 5 y 7 del Acuerdo 23 de 2000.

Equipamiento–Servicio Institucional:
Seminario Pio XII

NORMAS BÁSICAS

URBANIZACIÓN

Ver artículos 177 al 192 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar reglamentación adicional.

Áreas de cesión Pública** Ver artículos 22,23,24,26 y 27 del Acuerdo 23 de 2000.

Lote: M² de suelo por cada 100m² construidos. *(3*(4)

Lote menor de 2000: No Cede.	Lote mayor o igual a 2000: Residencial: 8 m ² con un mínimo del 20% del área neta del lote. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del área neta del lote.	Construcción de Equipamientos. *(4) Lote mayor o igual a 2000: 1 m ² por vivienda. 1% del área construida en otros usos.
---------------------------------	---	---

Vías:

Ver artículos 113 al 120, 177, 178, 187 al 191, 197, 199, 203, 204, 207 y 216 del Acuerdo 62 de 1999

CONSTRUCCIÓN:

Ver artículos 193 al 204 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar reglamentación adicional.

PARÁMETROS DE DESARROLLO

- Vincular los elementos naturales que conforman la cuenca de la Quebrada la Iguaná y demás quebradas como espacios públicos de gran valor paisajístico y ambiental a los desarrollos urbanísticos y constructivos y conformar corredores ambientales a lo largo de éstas.
- Reubicar en condiciones dignas de habitabilidad a las familias asentadas en los retiros de quebrada y en las zonas de alto riesgo no recuperables.
- Mitigar los impactos producidos por la construcción de la conexión vial Aburrá –Cauca.
- Dotar el territorio de equipamientos y espacios públicos de convocatoria suficientes y procurar su adecuada apropiación y mantenimiento.
- Vincular efectivamente la zona al sistema vial y de transporte de la ciudad, generando las mallas vial y peatonal que posibiliten la comunicación interna entre los diferentes sectores que conforman el polígono y con los barrios aledaños.
- Generar las conexiones de la Red Peatonal General de Ciudad.
- Dinamizar los sectores con diversidad de usos preservando la vivienda como uso principal.
- Recuperar y mejorar los espacios públicos del polígono y restringir los cerramientos, privatización o apropiación indebida de los mismos.

OBSERVACIONES

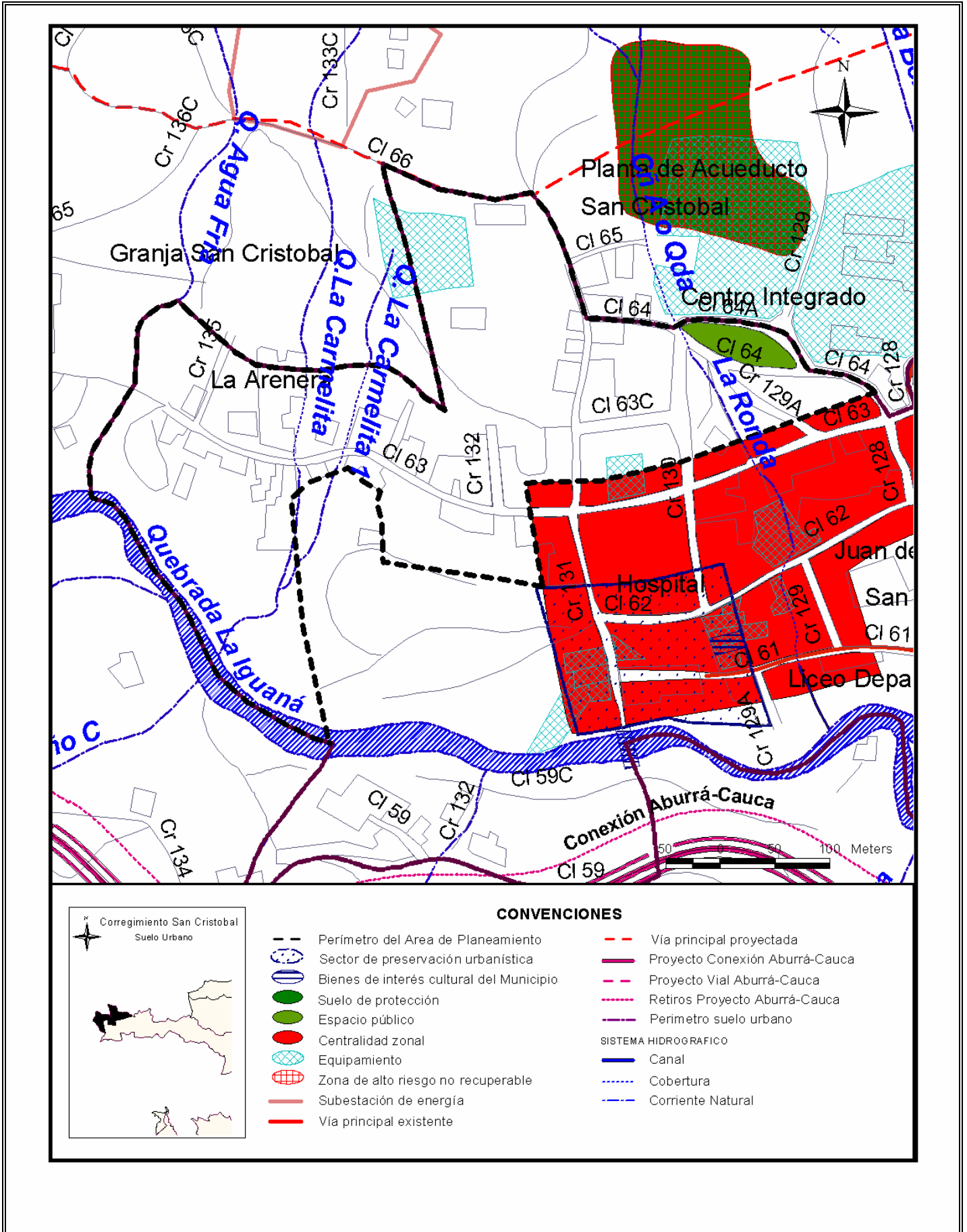
- Consultar proyectos viales vigentes
 - Consultar norma específica para obligaciones de parqueo
- * (1) En vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que se desarrolle en lotes hasta de 300 m² y no sobrepase los 3 pisos de altura o hasta 4 pisos cuando la edificación se realiza por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas para patios y vacíos que para el efecto fijen las normas básicas y no el índice de ocupación del suelo.
- * (2) Los proyectos podrán desarrollarse con densidades hasta 100 viv/ha si se construyen sin plan parcial y 130 viv/ha con plan parcial cuando exista la capacidad suficiente del acueducto que le de cobertura a la zona y se construyan los colectores de la quebrada La Iguaná o las infraestructuras que garanticen el saneamiento hídrico del sector.
- * (3) En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hace proporcional a lo construido en cada uso
- * (4) Para efectos de contabilizar las obligaciones, el área construida es la considerada al aplicar el índice de construcción.
- ** A juicio de la Secretaría de Planeación, las áreas de cesión podrán dejarse en suelo en el mismo predio o pagarse en dinero.



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_CN3_22
Sectores: Barrio Nuevo y parte de El Portal.	Superficie: 13.32 Ha. Hoja No 1/3

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO



CONVENCIONES

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| | Perímetro del Área de Planeamiento | | Vía principal proyectada |
| | Sector de preservación urbanística | | Proyecto Conexión Aburrá-Cauca |
| | Bienes de interés cultural del Municipio | | Proyecto Vial Aburrá-Cauca |
| | Suelo de protección | | Retiros Proyecto Aburrá-Cauca |
| | Espacio público | | Perímetro suelo urbano |
| | Centralidad zonal | | |
| | Equipamiento | | |
| | Zona de alto riesgo no recuperable | | |
| | Subestación de energía | | |
| | Vía principal existente | | |
- SISTEMA HIDROGRAFICO
- | | |
|--|-------------------|
| | Canal |
| | Cobertura |
| | Corriente Natural |



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento:	San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento:	SC_CN3_22
Sectores:	Barrio Nuevo y parte de El Portal.	Superficie:	13.32 Ha. Hoja No 2/3

NORMAS ESTRUCTURALES

OBJETIVOS	POLÍTICAS
<ul style="list-style-type: none"> • Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público. • Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía. • Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, con visión y conciencia metropolitana. 	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural. • Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante. • Integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y los cerros tutelares, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público de la ciudad. • Revitalizar el barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias. • Favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO

COMPONENTES ESTRUCTURALES DEL ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTES NATURALES:

Sistema Hidrográfico, Orográfico y Ecosistemas Estratégicos

Retiros a corrientes naturales de agua:

Quebrada Agua Fria: Retiro 30 m, entre cota 1870 y Quebrada La Iguaná.

Caño La Carmelita: Retiro 10 m, entre cotas 1870 y 1850; retiro 15 m, entre cota 1850 y quebrada La Iguaná.

Quebrada La Carmelita 1: Retiro 10 m, entre cotas 1870 y 1850.

Quebrada La Ronda: Retiro 10 m, entre cotas 1875 y 1870; retiro 15 m, entre cotas 1870 y 1855.

Quebrada La Iguana: Retiro 30 m en todo su recorrido.

Ver artículos 15 al 25, 90 al 98 y 109 del Acuerdo 62 de 1999.

COMPONENTES ARTIFICIALES:

Sistema Vial y de Transporte

Rural primario: Circuito vial inferior

Ver artículos 31 al 41 y 104 del Acuerdo 62 de 1999.

Sistema de Equipamientos

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público, se definirá la política general y directrices de localización de los equipamientos en aspectos como la cobertura, accesibilidad y relación con otros servicios.

Ver artículos 44 al 48 del Acuerdo 62 de 1999.

Sistemas de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, parques, plazas y zonas verdes.

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio público, se definirá la política general de manejo del espacio público y se identificarán las propuestas puntuales de generación o recuperación en función de las necesidades prioritarias y de las oportunidades que ofrece la ciudad.

Ver artículos 13, 14, 48, 107 y 128 a 141 del Acuerdo 62 de 1999.

PATRIMONIO CULTURAL

Mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial, se revisarán las edificaciones y sectores de valor patrimonial localizados en el área de planeamiento para ser incorporados al listado de bienes de interés cultural de la ciudad y se verificará conjuntamente con CORANTIOQUIA, la existencia y valoración de los vestigios de caminos antiguos y evidencias antrópicas encontradas en el sector. Los caminos antiguos identificados y en estudio (por diversas entidades), deben ser conservados y mantenidos como espacio público, servidumbre de paso y elementos culturales, garantizando que todas las estructuras del camino queden en faja pública.

Ver artículos 49 al 56 y 59 al 61 del Acuerdo 62 de 1999.

SERVICIOS PÚBLICOS

Proyecto de construcción de las infraestructuras necesarias para el saneamiento de la quebrada La Iguaná y sus quebradas afluentes. EPM. Deficiencia en la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado.

Ver artículos 19, 99, 142 a 147 del Acuerdo 62 de 1999.



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_CN3_22
Sectores: Barrio Nuevo y parte de El Portal.	Superficie: 13.32 Ha. Hoja No 3/3

NORMAS GENERALES

TRATAMIENTO : CONSOLIDACIÓN NIVEL 3

Consolidación de los sectores que presentan un proceso de desarrollo adecuado al Modelo de Ciudad en los cuales sea posible el cumplimiento de los objetivos del Plan, a través de la reafirmación de los usos del suelo principales y los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos que presentan; así mismo, se propiciará la **generación** de dotación en infraestructura, espacio público y equipamientos, previendo el total cubrimiento de la nueva población. En este Nivel de Consolidación se deben **suplir las altas deficiencias** de espacio público, equipamiento e infraestructura de estos sectores.

Ver artículo 155 del Acuerdo 62 de 1999.

CATEGORÍAS DE USO	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	
	Desarrollo sin Plan Parcial (Área Neta)	Desarrollo con Plan Parcial (Área Neta)
RESIDENCIAL Cuadro de Asignación de Usos: Residencial.	Lote menor o igual a 2000m ² Altura: 4 pisos I.O.: 60% *(1)	Lote Mayor a 2000 m ² Densidad: 80 viv/Ha I.C: 0.3 máximo en usos diferentes a vivienda. I.O: 60%
Ver artículos 163, 166 y 173 del Acuerdo 62 de 1999.		Ver artículos 5 y 7 del Acuerdo 23 de 2000.
Equipamiento- Servicio Institucional: IDEM San Cristóbal		

NORMAS BÁSICAS

URBANIZACIÓN Ver artículos 177 al 192 del Acuerdo 62 de 1999. Ver reglamentación adicional.		
Áreas de cesión Pública** Ver artículos 22, 23,24,26 y 27 del Acuerdo 23 de 2000.		
Lote: M² de suelo por cada 100m² construidos. *(3) *(4)		Construcción de Equipamientos. *(4)
Lote menor de 2000: No Cede.	Lote mayor o igual a 2000: Residencial: 8 m ² con un mínimo del 20% del área neta del lote. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del área neta del lote.	Lote mayor o igual a 2000: 1 m ² por vivienda. 1% del área construida en otros usos.
Vías: Colectoras: Calle 63, calle 66, carrera 131 Ver artículos 113 al 120, 177, 178, 187 al 191, 197, 199, 203, 204, 207 y 216 del Acuerdo 62 de 1999		
CONSTRUCCIÓN: Ver artículos 193 al 204 del Acuerdo 62 de 1999. Ver reglamentación adicional.		

PARÁMETROS DE DESARROLLO

<ul style="list-style-type: none"> Vincular los elementos naturales que conforman la cuenca de la Quebrada la Iguaná y demás quebradas como espacios públicos de gran valor paisajístico y ambiental a los desarrollos urbanísticos y constructivos y conformar corredores ambientales a lo largo de éstas. Dotar el territorio de equipamientos y espacios públicos de convocatoria suficientes y procurar su adecuada apropiación y mantenimiento. Vincular efectivamente la zona al sistema vial y de transporte de la ciudad, generando las mallas vial y peatonal que posibiliten la comunicación interna entre los diferentes sectores que conforman el polígono y con los barrios aledaños. Dinamizar los sectores con diversidad de usos preservando la vivienda como uso principal. Recuperar y mejorar los espacios públicos del polígono y restringir los cerramientos, privatización o apropiación indebida de los mismos. Reubicar en condiciones dignas de habitabilidad a las familias asentadas en los retiros de quebrada.

OBSERVACIONES

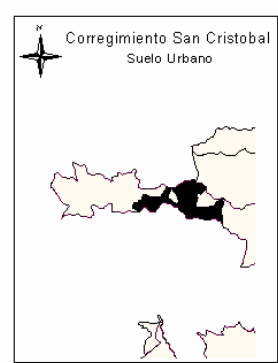
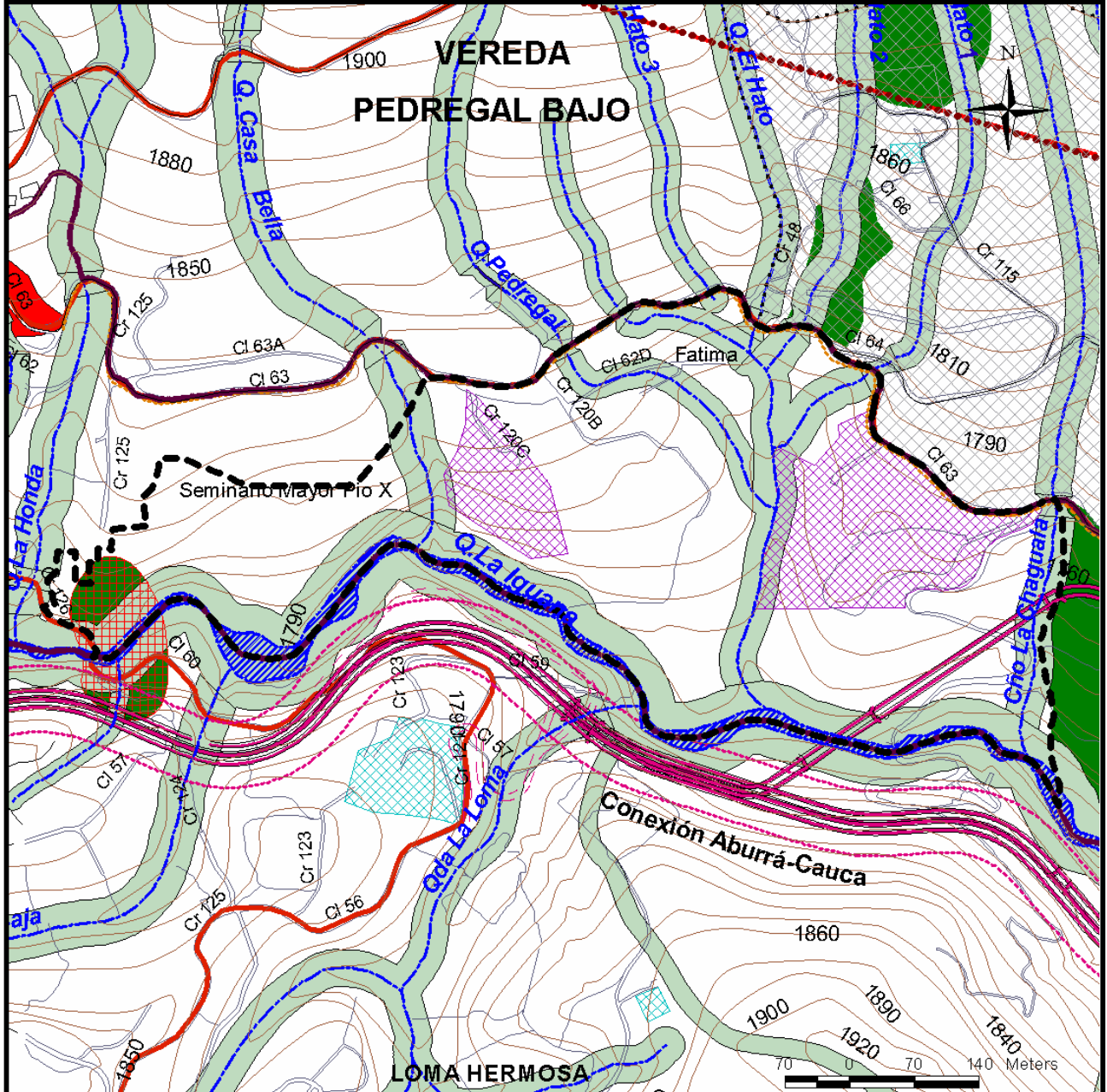
<ul style="list-style-type: none"> Consultar proyectos viales vigentes. Consultar norma específica para obligaciones de parqueo <p>* (1) En vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que se desarrolle en lotes hasta de 300 m² y no sobrepase los 3 pisos de altura o hasta 4 pisos cuando la edificación se realiza por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas para patios y vacíos que para el efecto fijen las normas básicas y no el índice de ocupación del suelo.</p> <p>* (2) Los proyectos podrán desarrollarse con densidades hasta 100 viv/ha si se construyen sin plan parcial y 130 viv/ha con plan parcial cuando exista la capacidad suficiente del acueducto que le de cobertura a la zona y se construyan los colectores de la quebrada La Iguaná o las infraestructuras que garanticen el saneamiento hídrico del sector.</p> <p>* (3) En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hace proporcional a lo construido en cada uso</p> <p>* (4) Para efectos de contabilizar las obligaciones, el área construida es la considerada al aplicar el índice de construcción.</p> <p>** A juicio de la Secretaría de Planeación, las áreas de cesión podrán dejarse en suelo en el mismo predio o pagarse en dinero.</p>



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_D8
Sectores: El Reposadero y Parte de Caracolí.	Superficie: 23.40 Ha. Hoja No 1/3

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO



CONVENCIONES

- | | | |
|--|---|--|
| --- Perímetro del Área de Planeamiento | --- Red peatonal general de ciudad | |
| ○ Suelo de expansión | ●●●● Sistema de transporte de mediana capacidad | |
| ▨ Asentamiento consolidado existente | — Proyecto Conexión Aburrá-Cauca | |
| ● Suelo de protección | - - - Proyecto Vial Aburrá-Cauca | |
| ● Espacio público | · · · Retiros Proyecto Aburrá-Cauca | |
| ● Centralidad zonal | — Perímetro suelo urbano | |
| ▨ Equipamiento | SISTEMA HIDROGRAFICO | |
| ▨ Zona de alto riesgo no recuperable | — Canal | |
| ○ Retiro a corriente de agua | · · · Cobertura | |
| — Vía principal existente | — Corriente Natural | |
| - - - Vía principal proyectada | | |



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_D8
Sectores: El Reposadero y Parte de Caracolí.	Superficie: 23.40 Ha. Hoja No 2/3

NORMAS ESTRUCTURALES

<p>OBJETIVOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público. • Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía. • Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, con visión y conciencia metropolitana. • Contribuir desde el ordenamiento a la construcción de una ciudad equitativa y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa. 	<p>POLÍTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural. • Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante. • Integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y los cerros tutelares, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público de la ciudad. • Revitalizar el barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias. • Favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato. • Generar, promover o apoyar procesos de participación en todos los procesos de formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial. • Proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular.
---	---

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO

COMPONENTES ESTRUCTURALES DEL ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTES NATURALES:

Sistema Hidrográfico, Orográfico y Ecosistemas Estratégicos

Retiros a corrientes naturales de agua:
 Quebrada Casa Bella: Retiro de 15m, entre cota 1820 y Quebrada El Hato.
 Afluente de quebrada El Hato 3: Retiro de 15m, entre Vía al mar (cota 1810) y Quebrada El Hato 3.
 Quebrada El Hato 3: Retiro de 15m, entre Vía al mar (cota 1805) y Quebrada El Hato.
 Quebrada El Hato: Retiro de 20m, entre Vía al mar (cota 1790) y Quebrada La Iguaná.
 Quebrada El Hato 2: Retiro de 20m, entre Vía al mar (cota 1795) y Quebrada El Hato.
 Quebrada El Hato 1: Retiro de 20m, entre Vía al mar (cota 1790) y Quebrada El Hato.
 Quebrada La Chaguala: Retiro de 20m, entre Vía al mar (cota 1775) y Quebrada La Iguaná.
 Quebrada La Iguaná: Retiro de 30m en todo su recorrido.
 Se presenta una zona de alto riesgo no recuperable en la Parte baja de la Urbanización Caracolí, carrera 125 por calle 61.

Ver artículos 15 al 25, 90 al 98 y 109 del Acuerdo 62 de 1999

COMPONENTES ARTIFICIALES:

Sistema Vial y de Transporte

Colectoras: Carretera al Mar.
 Vía a San Javier La Loma.
 Red Peatonal General de Ciudad: Calle 63.

Ver artículos 31 al 41, 104 y 122 del Acuerdo 62 de 1999

Sistema de Equipamientos

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público, se definirá la política general y directrices de localización de los equipamientos en aspectos como la cobertura, accesibilidad y relación con otros servicios.
 Ver artículos 44 a 48 del Acuerdo 62 de 1999.

Sistemas de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, parques, plazas y zonas verdes.

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio público, se definirá la política general de manejo del espacio público y se identificarán las propuestas puntuales de generación o recuperación en función de las necesidades prioritarias y de las oportunidades que ofrece la ciudad.
 Ver artículos 13, 14, 48, 107 y 128 al 141 del Acuerdo 62 de 1999.

PATRIMONIO CULTURAL

Mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial, se revisarán las edificaciones y sectores de valor patrimonial localizados en el área de planeamiento para ser incorporados al listado de bienes de interés cultural de la ciudad y se verificará conjuntamente con CORANTIOQUIA, la existencia y valoración de los vestigios de caminos antiguos y evidencias antrópicas encontradas en el sector. Los caminos antiguos identificados y en estudio (por diversas entidades), deben ser conservados y mantenidos como espacio público, servidumbre de paso y elementos culturales, garantizando que todas las estructuras del camino queden en faja pública.

Ver artículos 49 al 56 y 59 al 61 del Acuerdo 62 de 1999.

SERVICIOS PUBLICOS

Construcción de las infraestructuras necesarias para el saneamiento de las Quebradas El Hato, Casa Bella y Tierra Grata de la cuenca de la Quebrada La Iguaná del programa de saneamiento del Río Medellín (Aburrá). Limitaciones en la prestación del servicio de acueducto de las EPM, por falta de capacidad de la planta de tratamiento de San Cristóbal.

Ver artículos 91 y 142 al 147 del Acuerdo 62 de 1999.



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_D8
Sectores: El Reposadero y Parte de Caracolí.	Superficie: 23.40 Ha. Hoja No 3/3

NORMAS GENERALES

TRATAMIENTO: DESARROLLO

En concordancia con del Modelo de Ciudad y soportado en los elementos que estructuran y ordenan el territorio se urbanizarán nuevos sectores integrándolos efectivamente a la ciudad y a su entorno, articulándolos con la malla urbana existente, dotándolos con espacio público y equipamientos de acuerdo con la nueva población que los ocupará y vinculando los suelos de protección como espacio público efectivo. Estos sectores deben configurarse con excelente calidad. urbanística y ambiental.

Ver artículo 159 del Acuerdo 62 de 1999.

CATEGORÍAS DE USO	APROVECHAMIENTO MÁXIMO
	Desarrollo con Plan Parcial (Área Bruta)* ⁽¹⁾ * ⁽⁵⁾ * ⁽⁶⁾
RESIDENCIAL Cuadro de asignación de usos: Residencial.	Densidad: 80 viv/Ha ⁽²⁾ I.C.: 0.3 máximo en usos diferentes a vivienda. I.O: 40%
Ver artículo 163 y 173 del Acuerdo 62 de 1999.	Ver artículos 5 y 6 del Acuerdo 23 de 2000.

Equipamiento – Servicio Institucional:

El Plan Parcial determinará las características y localización de los equipamientos a ubicar en el sector.

NORMAS BÁSICAS

URBANIZACIÓN

Ver artículos 177 al 192 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar reglamentación adicional.

Áreas de cesión Pública Ver artículos 22,23,24,26 y 27 del Acuerdo 23 de 2000.

Lote: M² de suelo por cada 100m² construidos. ⁽³⁾ ⁽⁴⁾	Construcción de Equipamientos. ⁽⁴⁾
SIN PLAN PARCIAL: No cede. CON PLAN PARCIAL: Residencial: 16.5 m ² con un mínimo del 18% del área bruta. Otros usos: 9 m ² con un mínimo del 10% del área bruta.	SIN PLAN PARCIAL: No se requiere. CON PLAN PARCIAL: 1 m ² por destinación de vivienda. 1 % del área construida en otros usos.

Vías:

Ver artículos 113 al 120, 177, 178, 187 al 191, 197, 199, 203, 204, 207 y 216 del Acuerdo 62 de 1999

CONSTRUCCIÓN:

Ver artículos 192 al 204 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar reglamentación adicional.

PARÁMETROS DE DESARROLLO

- Desarrollar integralmente el territorio, con alta calidad urbana y teniendo la vivienda como uso principal.
- Del área construida en vivienda, en el plan parcial, al menos el 50% será para vivienda de interés social.
- Vincular los elementos naturales que conforman la cuenca de la Quebrada la Iguaná y demás quebradas como espacios públicos de gran valor paisajístico y ambiental a los desarrollos urbanísticos y constructivos y conformar corredores ambientales a lo largo de éstas.
- Ejercer control sobre los impactos generados por la construcción de la conexión vial Aburrá – Cauca.
- Dotar el territorio de equipamientos y espacios públicos de convocatoria suficientes y procurar su adecuada apropiación y mantenimiento.
- Vincular efectivamente la zona al sistema vial y de transporte de la ciudad y en especial a la Conexión Vial Aburrá - Cauca.
- Generar malla vial y peatonal que posibilite la comunicación interna entre los diferentes sectores que la conforman y con los barrios aledaños.
- Permitir por medio del Plan Parcial la vinculación de todo el desarrollo a los asentamientos existentes, logrando el mejoramiento de las dotaciones y las conexiones viales.
- Convertir las zonas con altas restricciones físicas que posee el polígono en áreas públicas para el disfrute colectivo.

OBSERVACIONES

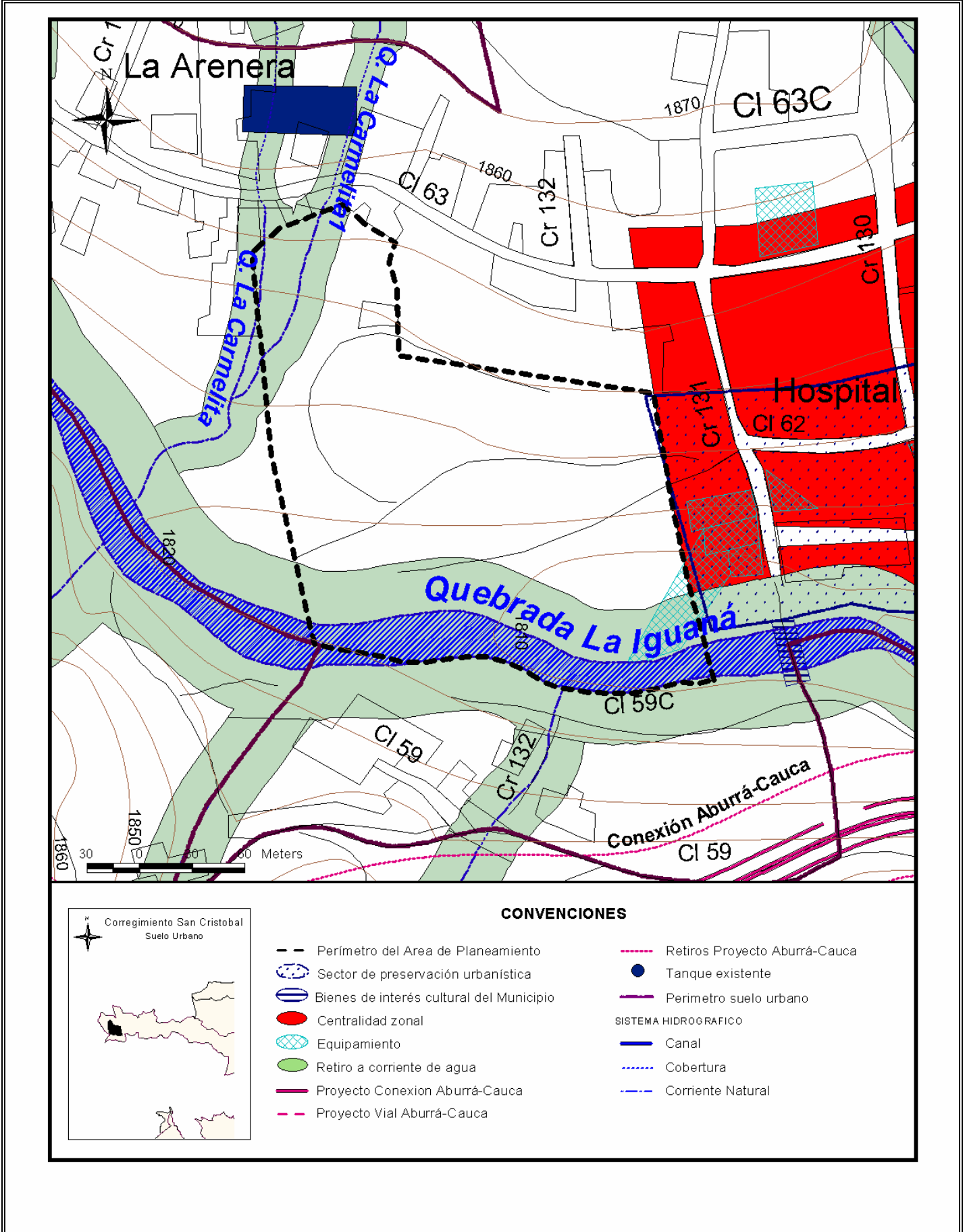
- Consultar proyectos viales vigentes.
 - Consultar norma específica para obligaciones de parqueo.
 - Es requisito para el desarrollo de los predios localizados en estas zonas la elaboración previa y aprobación del correspondiente plan parcial que considere como área de actuación la totalidad del polígono.
- *⁽¹⁾ Si el plan parcial considera conservar edificaciones existentes, no se incluirá el área de los respectivos predios como parte del área, para efectos de contabilizar los aprovechamientos y las obligaciones.
*⁽²⁾ Los proyectos podrán desarrollarse con densidades hasta 100 viv/ha si se construyen sin plan parcial y 130 viv/ha con plan parcial cuando exista la capacidad suficiente del acueducto que le de cobertura a la zona y se construyan los colectores de la quebrada La Iguaná o las infraestructuras que garanticen el saneamiento hídrico del sector.
*⁽³⁾ En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hace proporcional a lo construido en cada uso.
*⁽⁴⁾ Para efectos de contabilizar las obligaciones, el área construida es la considerada al aplicar el índice de construcción.
*⁽⁵⁾ No se permiten particiones de lotes
*⁽⁶⁾ En los asentamientos existentes delimitados en la parte gráfica, se permitirá un aprovechamiento sin plan parcial con altura máxima de 2 pisos y ocupación definida por la norma de patios y vacíos.



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_D9
Sectores: El Portal.	Superficie: 4.40 Ha. Hoja No 1/3

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO





MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_D9
Sectores: El Portal.	Superficie: 4.40 Ha. Hoja No 2/3

NORMAS ESTRUCTURALES

<p>OBJETIVOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público. • Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía. • Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, con visión y conciencia metropolitana. • Contribuir desde el ordenamiento a la construcción de una ciudad equitativa y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa. 	<p>POLÍTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural. • Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante. • Integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y los cerros tutelares, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público de la ciudad. • Revitalizar el barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias. • Favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato. • Generar, promover o apoyar procesos de participación en todos los procesos de formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial. • Implementar mecanismos de gestión urbanística que contribuyan a conciliar pacíficamente en la ciudad los diferentes intereses y conflictos de ordenamiento territorial • Proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular.
---	---

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO

COMPONENTES ESTRUCTURALES DEL ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTES NATURALES:

Sistema Hidrográfico, Orográfico y Ecosistemas Estratégicos

Retiros a corrientes naturales de agua:
 Caño La Carmelita 1: Retiro de 15m, entre cota 1855 y Caño La Carmelita.
 Caño La Carmelita: Retiro de 15m, entre cota 1850 y 1830.
 Quebrada La Iguaná: Retiro 30m, en todo su recorrido.

Ver artículos 15 al 25, 90 al 98 y 109 del Acuerdo 62 de 1999.

COMPONENTES ARTIFICIALES:

Sistema Vial y de Transporte

Ver artículos 31 al 41 y 104 del Acuerdo 62 de 1999

Sistema de Equipamientos

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público, se definirá la política general y directrices de localización de los equipamientos en aspectos como la cobertura, accesibilidad y relación con otros servicios.

Ver artículos 44 al 48 del Acuerdo 62 de 1999.

Sistemas de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, parques, plazas y zonas verdes.

Mediante el Plan Especial de Equipamientos y Espacio público, se definirá la política general de manejo del espacio público y se identificarán las propuestas puntuales de generación o recuperación en función de las necesidades prioritarias y de las oportunidades que ofrece la ciudad.

Ver artículos 13, 14, 48, 107 y 128 al 141 del Acuerdo 62 de 1999.

PATRIMONIO CULTURAL

Mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial, se revisarán las edificaciones y sectores de valor patrimonial localizados en el área de planeamiento para ser incorporados al listado de bienes de interés cultural de la ciudad y se verificará conjuntamente con CORANTIOQUIA, la existencia y valoración de los vestigios de caminos antiguos y evidencias antrópicas encontradas en el sector. Los caminos antiguos identificados y en estudio (por diversas entidades), deben ser conservados y mantenidos como espacio público, servidumbre de paso y elementos culturales, garantizando que todas las estructuras del camino queden en faja pública.

Ver artículos 49 al 56 y 59 al 61 del Acuerdo 62 de 1999.

SERVICIOS PÚBLICOS

Construcción de las infraestructuras requeridas para el saneamiento de la Quebrada Carmelita 1. Programa de saneamiento del Río Medellín (Aburrá). Abastecimiento de acueducto Quebrada La Iguaná. Existen limitaciones en la prestación del servicio de acueducto, por falta de capacidad de la planta de San Cristóbal.

Ver artículos 91 y 142 al 147 del Acuerdo 62 de 1999



MUNICIPIO DE MEDELLIN
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA URBANA – ACUERDO 23 DE 2000

Corregimiento: San Cristóbal.	Código del Área de Planeamiento: SC_D9
Sectores: El Portal.	Superficie: 4.40 Ha. Hoja No 3/3

NORMAS GENERALES

TRATAMIENTO: DESARROLLO

En concordancia con del Modelo de Ciudad y soportado en los elementos que estructuran y ordenan el territorio se urbanizarán nuevos sectores integrándolos efectivamente a la ciudad y a su entorno, articulándolos con la malla urbana existente, dotándolos con espacio público y equipamientos de acuerdo con la nueva población que los ocupará y vinculando los suelos de protección como espacio público efectivo. Estos sectores deben configurarse con excelente calidad urbanística y ambiental.

Ver artículo 159 del Acuerdo 62 de 1999.

CATEGORÍAS DE USO	APROVECHAMIENTO MÁXIMO
	Desarrollo con Plan Parcial (Área Bruta)* (1)
RESIDENCIAL Cuadro de Asignación de Usos: Residencial.	Densidad: 80 viv/Ha *(2) I.C.: 0.3 máximo en usos diferentes a vivienda. I.O: 40%
Ver artículo 163, 166 y 173 del Acuerdo 62 de 1999.	Ver artículos 5 y 6 del Acuerdo 23 de 2000.

Equipamiento – Servicio Institucional:

El Plan Parcial define los requerimientos de equipamientos de acuerdo con la nueva población y determina su ubicación al interior del polígono.

NORMAS BÁSICAS

URBANIZACIÓN

Ver artículos 177 al 192 del Acuerdo 62 de 1999 Consultar la reglamentación adicional.

Áreas de cesión Pública Ver artículos 22,23,24,26 y 27 del Acuerdo 23 de 2000.

Lote: M ² de suelo por cada 100m ² construidos. *(3)*(4)	Construcción de Equipamientos. *(4)
SIN PLAN PARCIAL: No cede. CON PLAN PARCIAL: Residencial: 16.5 m ² con un mínimo del 18% del área bruta. Otros usos: 9 m ² con un mínimo del 10% del área bruta.	SIN PLAN PARCIAL: No se requiere. CON PLAN PARCIAL: 1 m ² por destinación de vivienda. 1 % del área construida en otros usos.
Vías: Ver artículos 113 al 120, 177, 178, 187 al 191, 197, 199, 203, 204, 207 y 216 del Acuerdo 62 de 1999	

CONSTRUCCIÓN:

Ver artículos 193 al 204 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar la reglamentación adicional.

PARÁMETROS DE DESARROLLO

- Desarrollar integralmente el territorio, con alta calidad urbana y teniendo la vivienda como uso principal.
- Del área construida en vivienda, en el plan parcial, al menos el 50% será para vivienda de interés social.
- Vincular los elementos naturales que conforman la cuenca de la Quebrada la Iguaná y demás quebradas como espacios públicos de gran valor paisajístico y ambiental a los desarrollos urbanísticos y constructivos y conformar corredores ambientales a lo largo de éstas.
- Dotar el territorio de equipamientos y espacios públicos de convocatoria suficientes y procurar su adecuada apropiación y mantenimiento.
- Vincular efectivamente la zona al sistema vial y de transporte de la ciudad y en especial a la Conexión Vial Aburrá – Cauca, generando las mallas vial y peatonal que posibiliten la comunicación interna entre los diferentes sectores que conforman el polígono y con los barrios aledaños.
- Ejercer control sobre los impactos generados por la construcción de la conexión vial Aburrá – Cauca.
- Permitir por medio del Plan Parcial la vinculación de todo el desarrollo a los asentamientos existentes, logrando el mejoramiento de las dotaciones y las conexiones viales.

OBSERVACIONES

- Consultar proyectos viales vigentes
 - Consultar norma específica para obligaciones de parqueo.
 - Es requisito para el desarrollo de los predios localizados en este polígono la elaboración previa y aprobación del correspondiente plan parcial que considere como área de actuación la totalidad del polígono.
 - No se permiten particiones de lotes sin plan parcial.
- * (1) Si el plan parcial considera conservar edificaciones existentes, no se incluirá el área de los respectivos predios como parte del área, para efectos de contabilizar los aprovechamientos y las obligaciones.
* (2) Los proyectos podrán desarrollarse con densidades hasta 100 viv/ha si se construyen sin plan parcial y 130 viv/ha con plan parcial cuando exista la capacidad suficiente del acueducto que le de cobertura a la zona y se construyan los colectores de la quebrada La Iguaná o las infraestructuras que garanticen el saneamiento hídrico del sector.
* (3) En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hace proporcional a lo construido en cada uso.
* (4) Para efectos de contabilizar las obligaciones, el área construida es la considerada al aplicar el índice de construcción.



SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL